



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Lillgården

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



Org Nr: 712400-0576

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lillgården i Tungalsta

Org.nr: 712400-0576

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Lillgården i Tungelsta

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Tungelsta 2:100, Tungelsta 2:101, Tungelsta 2:105 samt Tungelsta 2:120 i Haninge kommun.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Haninge kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	122	8 026
Lokal	1	133
Förråd och mindre lokaler	21	329
Parkerings- och garageplatser	65	0

Föreningens fastighet är byggd 1958-60 med värdeår 1985.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

- Slutfört installationen av solceller
- Upprustat våra grusparkeringar
- Installerat 2 el-bilsladdplatser
- Bytt ut gamla skyltar och kompletterat med nya
- Fällt träd som dött eller som utgjort fara
- Rensat ut cyklar och barnvagnsförråd
- Installerat en grillplats
- Genomfört kamerasyn i avloppsrör för rötter, trasiga rör mm.
- Tagit in offerter för rengöring av balkongfronter och fasadplåtar
- Tagit in offerter för byte av entréportar
- En medlem har fräschat upp pingisrummet
- Ordnat en mejladress: brfLillgarden@hotmail.com

Pågående eller framtida underhåll

- Byta entréportar och källarportar. Även ändra tid för låsning av portar.
- Ändra reglerna och avgifterna gällande parkeringarna
- Tvätta balkongfronter och fasadplåtar
- Förbättra takskyddet enligt nya regler
- Ordna en till grillplats
- Arrangera en medlemskväll med grillning för att inviga nya grillplatserna (15e maj preliminärt)



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Lillgården i Tungalsta

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10. Vid stämman deltog 12 medlemmar varav 5 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 - 2020-06-13 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Jan Eriksson	Ordförande
Göran Johansson	Vice ordförande
Marie Hillerby Johansson	Sekreterare
Elisabeth Heselid	Vice sekreterare
Pirjo Eriksson	Studieorganisatör
Simon Borin	Ledamot
Jenny Johansson	Ledamot
Jorge Quinonez	HSB-ledamot
Andy Sutton	Suppleant

Styrelsen har under 2020-06-13 - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Elisabeth Heselid	Ledamot
Göran Johansson	Ledamot
Jan Eriksson	Ledamot
Jenny Johansson	Ledamot
Jorge Quinonez	HSB-ledamot
Marie Hillerby	Ledamot
Pirjo Eriksson	Ledamot
Simon Borin	Ledamot
Cecilia Moberg	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Göran Johansson, Elisabeth Heselid, Simon Borin, Jenny Johansson och Cecilia Moberg.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Jan Eriksson, Marie Hillerby Johansson, Göran Johansson och Jorge Quinonez. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Kent Andersson	Föreningsvald ordinarie
Niklas Persson	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Jan Eriksson och Pirjo Eriksson.

Valberedning

Valberedningen består av Lars Forsberg och Niklas Wallgren.

02



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Lillgården i Tungalsta

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-09-30.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Styrelsen bevakar att miljöhänsyn tas i all upphandling.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 152 (151) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 17 (15) överlåtelser skett

Samverkansrådet

Förvaltningsrådet är ett samarbetsorgan för föreningarna i Västerhaninge och Tungalsta med rådgivande befogenheter och samordnande arbetsformer. Brf Lillgården har representerats av Jan Eriksson, Pirjo Eriksson. Rådet har normalt 4 ggr/år men har haft 0 fysiska möten under året p.g.a. Covid-19.

Av styrelsen utsedda kontaktpersoner

Styrelsen har fortsatt utsett Maria Avebjörk att med stort förtroende arbeta som styrelsens extra resurs. Maria har sedan några år tillbaka fungerat som seniorvärdinna med regelbundna träffar åtminstone en dag i veckan i föreningslokalen på Backvägen 19. Maria Avebjörk har också hållit ett extra öga på ev. sjuka äldre och gjort sjukhusbesök av humanitära skäl. Dessutom har Maria uppmärksammat äldre medlemmar med en blomma på väl valda tillfällen, vid t.ex. födelsedagar i uppskattningens tecken. Verksamheten vänder sig till pensionärer och daglediga i Brf. Lillgården. Under 2020, har p.g.a. Corona situationen, varit ett begränsat antal träffar, som gjorts i möjligaste mån utomhus.

Kent Andersson sköter flaggning av våra 2 flaggstänger.

Niklas Persson hjälper till med gymmet.

Medlemsinformation

Under året har information till medlemmar har lämnats i trapphusen, hemsidan och utdelat medlemsblad till varje hushåll.

02



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Lillgården i Tungalsta

Mervärde i boendet

Pensionärsverksamheten ~ anhörigregister

Föreningens pensionärer och andra daglediga har haft möjligheten att träffas en gång i veckan, på torsdagar mellan klockan 11 - 14, i lokalen på Backvägen 19, för att ha det trevligt tillsammans. Föreningen gör en del andra aktiviteter under året som varierar efter intressen och årstider.

Lillgårdens Gym och Motion

Gymmet användes av ca 25 hushåll under 2020.

Gästis

Ett flertal medlemmar använder lägenheten för kortare besök.

Förvaltning och skötsel

Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltningen omfattar Ekonomisk/Administrativ förvaltning och har under året skötts av HSB Stockholm. Avtalet är tecknat på två år från 2016-01-01 tom 2018-12-31 med förlängning två år i sänder. Ansvarig för ekonomitjänsterna har varit Andreas Paulsen. Förvaltare har varit Marie Wahlén.

Fastighets- och markskötsel

Fastighets- och markskötseln har skötts av HSB Stockholm Fastighetsservice (fastighet) och De Gröna Ute- och Innemiljö Stockholm AB.

Värmeanläggning

Vattenfall ansvarar för skötsel av vår värmeanläggning.

Besiktningar

Fastighetsbesiktningarna genomfördes under hösten 2020. Markbesiktningarna har varit vid 2 tillfällen under 2020.

Trappstädning

Trappstädningen har utförts av Crystal Clean Kos.

07

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Lillgården i Tungalsta

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	780	780	780	780	780
Totala intäkter kr/kvm*	786	785	784	791	783
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	224	191	204	230	295
Belåning, kr/kvm	2 157	2 233	2 307	2 381	2 477
Räntekänslighet	3%	3%	3%	3%	3%
Totala driftkostnader kr/kvm	536	569	552	520	443
Energikostnader kr/kvm	187	197	212	160	140

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här..

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmarna och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Lillgården i Tungalsta

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	7 024	7 078	7 089	7 159	7 085
Resultat efter finansiella poster	491	-151	-251	557	-868
Soliditet	21%	25%	25%	25%	22%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	7 024 394
Rörelsekostnader	- 6 331 198
Finansiella poster	- 202 327
Årets resultat	490 869
Planerat underhåll	+ 428 660
Avskrivningar	+ 985 679
Årets sparande	1 905 208
Årets sparande per kvm total yta	224

Förändring eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	448 000	3 933 913	2 675 788	-150 683
Reservering till fond 2020		857 000	-857 000	
Ianspråktagande av fond 2020		-428 660	428 660	
Balanserad i ny räkning			-150 683	150 683
Årets resultat				490 869
Belopp vid årets slut	448 000	4 362 253	2 096 765	490 869

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition	
Balanserat resultat	2 525 105
Årets resultat	490 869
Reservering till underhållsfond	-857 000
Ianspråktagande av underhållsfond	428 660
Summa till stämmans förfogande	2 587 634

Stämman har att ta ställning till:	
Balanseras i ny räkning	2 587 634

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

02

**HSB Bostadsrättsförening Lillgården i Tungalsta**

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 024 394	7 077 884
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 536 905	-4 854 112
Övriga externa kostnader	Not 3	-109 041	-139 981
Planerat underhåll		-428 660	-1 065 988
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-270 913	-257 169
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-985 679	-688 116
Summa rörelsekostnader		-6 331 198	-7 005 366
Rörelseresultat		693 196	72 518
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	12 806	12 461
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-215 133	-235 662
Summa finansiella poster		-202 327	-223 201
Årets resultat		490 869	-150 683

02

**HSB Bostadsrättsförening Lillgården i Tungelsta**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	28 489 855	21 807 346
Inventarier och maskiner	Not 8	4 886	6 980
		<u>28 494 741</u>	<u>21 814 326</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>28 495 241</u>	<u>21 814 826</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		7 216	2 763
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 248 978	2 382 463
Placeringskonto HSB Stockholm		1 100 270	1 099 168
Övriga fordringar	Not 10	818	11 572
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	294 933	285 845
		<u>4 652 215</u>	<u>3 781 810</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	2 000 000	2 000 000
Kassa och bank	Not 13	45 956	39 465
Summa omsättningstillgångar		<u>6 698 171</u>	<u>5 821 275</u>
Summa tillgångar		<u>35 193 412</u>	<u>27 636 101</u>

02

**HSB Bostadsrättsförening Lillgården i Tungelsta**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	448 000	448 000
Yttre underhållsfond	4 362 253	3 933 913
	<u>4 810 253</u>	<u>4 381 913</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 096 765	2 675 788
Årets resultat	490 869	-150 683
	<u>2 587 634</u>	<u>2 525 105</u>
Summa eget kapital	<u>7 397 887</u>	<u>6 907 018</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 6 667 309	18 309 452
Övriga långfristiga skulder	Not 15 <u>7 391 773</u>	<u>0</u>
	14 059 082	18 309 452
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 11 642 143	632 996
Leverantörsskulder	572 169	432 167
Skatteskulder	20 644	14 300
Fond för inre underhåll	137 405	141 536
Övriga skulder	Not 17 31 045	31 045
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 <u>1 333 036</u>	<u>1 167 587</u>
	13 736 442	2 419 631
Summa skulder	27 795 524	20 729 083
Summa eget kapital och skulder	<u>35 193 412</u>	<u>27 636 101</u>

06

**HSB Bostadsrättsförening Lillgården i Tungalsta**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	490 869	-150 683
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	985 679	688 116
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 476 548	537 433
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 787	-6 567
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	307 664	-166 491
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 781 425	364 375
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-7 666 094	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-7 666 094	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-632 996	-632 996
Ökning (+) /minskning (-) av skulder	7 391 773	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	6 758 777	-632 996
Årets kassaflöde	874 108	-268 621
Likvida medel vid årets början	5 521 095	5 789 717
Likvida medel vid årets slut	6 395 203	5 521 095

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. 02



HSB Bostadsrättsförening Lillgården i Tungelsta

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,9 % av anskaffningsvärdet. Övriga komponenter och markanläggning skrivs av med 3,33 % och 20 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 13 906 028 kr.

Uppskjuten skatt

I förekommande fall grund för bedömning av värdet av uppskjuten skatteskuld. Uppstår oftast i BRF vid sk paketering. I denna BRF finns ingen paketering och därmed ingen uppskjuten skatt. Vid sådant fall ska det här framgå varför uppskjuten skatt värderas till 0 kronor (hänvisning till att syftet med innehavet av föreningens fastighet bedöms som evig)

02

**HSB Bostadsrättsförening Lillgården i Tungalsta**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 319 416	6 319 416
Individuell mätning el	365 308	423 125
Hyror	345 946	343 977
Övriga intäkter	45 128	42 696
Bruttoomsättning	7 075 798	7 129 214
Avgifts- och hyresbortfall	-51 364	-51 308
Hyresförluster	-40	-22
	7 024 394	7 077 884
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	948 687	1 119 551
Reparationer	588 454	380 001
El	618 669	647 083
Uppvärmning	846 808	1 312 794
Vatten	486 259	370 706
Sophämtning	185 681	174 086
Fastighetsförsäkring	106 112	102 030
Kabel-TV och bredband	94 349	93 759
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	194 773	187 963
Förvaltningsarvoden	429 106	422 106
Övriga driftkostnader	38 007	44 033
	4 536 905	4 854 112
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	13 700	22 570
Administrationskostnader	44 923	63 691
Extern revision	13 750	14 000
Medlemsavgifter	36 668	39 720
	109 041	139 981
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	182 000	182 000
Revisionsarvode	7 500	7 500
Övriga arvoden	12 000	12 000
Sociala avgifter	59 164	55 669
Övriga personalkostnader	10 249	0
	270 913	257 169
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 221	1 010
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 102	1 098
Ränteintäkter HSB bunden placering	9 972	10 000
Övriga ränteintäkter	511	353
	12 806	12 461
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	213 983	235 521
Övriga räntekostnader	1 150	141
	215 133	235 662

02

**HSB Bostadsrättsförening Lillgården i Tungelsta**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	45 451 399	45 451 399
Anskaffningsvärde mark	307 100	307 100
Årets investeringar	7 666 094	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 424 593	45 758 499
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-23 951 153	-23 277 558
Årets avskrivningar	-983 584	-673 595
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 934 738	-23 951 153
Utgående bokfört värde	28 489 855	21 807 346
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	61 000 000	61 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	983 000	983 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	19 000 000	19 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	977 000	977 000
Summa taxeringsvärde	81 960 000	81 960 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	292 646	292 646
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	292 646	292 646
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-285 666	-271 145
Årets avskrivningar	-2 094	-14 521
Utgående ackumulerade avskrivningar	-287 760	-285 666
Bokfört värde	4 886	6 980
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	818	11 572
	818	11 572
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	293 794	284 678
Upplupna intäkter	1 139	1 167
	294 933	285 845
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	2 000 000	2 000 000
	2 000 000	2 000 000

02

**HSB Bostadsrättsförening Lillgården i Tungalsta**

Noter		2020-12-31	2019-12-31		
Not 13 Kassa och bank					
Handkassa		3 740	432		
Nordea plusgiro		42 216	39 033		
		45 956	39 465		
Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	212106	0,90%	2023-09-30	5 713 914	200 000
Stadshypotek AB	301929	0,80%	2025-09-01	1 166 391	12 996
Stadshypotek AB	57237	1,20%	2021-10-30	9 497 147	420 000
Stadshypotek AB	91126	1,50%	2021-03-09	1 932 000	0
				18 309 452	632 996
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					15 144 472
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					6 667 309
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				37 060 000	37 060 000
Not 15 Övriga skulder					
Skuld Vattenfall InHouse				7 391 773	0
				7 391 773	0
Not 16 Skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				11 642 143	632 996
				11 642 143	632 996
Not 17 Övriga skulder					
Källskatt				29 995	29 995
Övriga kortfristiga skulder				1 050	1 050
				31 045	31 045
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				29 782	36 421
Förutbetalda hyror och avgifter				514 010	539 575
Övriga upplupna kostnader				789 244	591 591
				1 333 036	1 167 587

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

02



HSB Bostadsrättsförening Lillgården i Tungelsta

Noter

2020-12-31

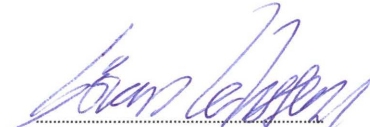
2019-12-31

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Tungelsta, den 21/4-2021

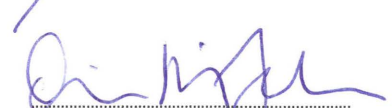

Elisabeth Heselid


Göran Johansson


Jan Eriksson


Jenny Johansson


Jorge Quinonez


Marie Hillerby Johansson

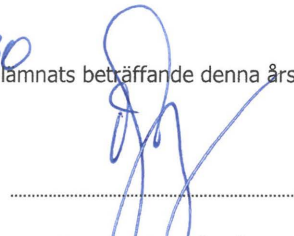

Pirjo Eriksson


Simon Borin

Vår revisionsberättelse har 2021-04-30 lämnats beträffande denna årsredovisning


KENT ANDERSSON

Av föreningen vald revisor


Lena Zozulyak

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lillgården i Tungelsta, org.nr. 712400-0576

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lillgården i Tungelsta för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

02

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lillgården i Tungalsta för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

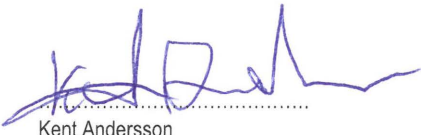
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 30 / 04 2021


Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Kent Andersson
Av föreningen vald revisor



Fullmakt föreningsstämma

Varje medlem har en röst på föreningsstämma. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Styrelsen har, oaktat vad som anges i föreningens stadgar och med stöd i tillfällig lagstiftning, beslutat att medlem kan företrädas av valfritt ombud och att ombud kan företräda obegränsat antal medlemmar.

Detta beslut gäller för föreningsstämma som genomförs under perioden 2021-01-01 tom 2021-12-31.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2021-12-31.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i bnf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor